

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**中國海外宏洋集團有限公司**  
**CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.**

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：81)

## 重續持續關連交易 物業租賃合同

茲提述本公司日期為二零一一年八月二日的公告，內容有關業主(本公司的附屬公司)與中國海外發展的附屬公司訂立物業租賃合同。

物業租賃合同已於二零一四年七月三十一日屆滿。由於重續合同，於二零一四年八月一日，業主分別與租戶訂立新物業租賃合同，由二零一四年八月一日起至二零一七年七月三十一日止為期三年。

中國海外發展為本公司的控股股東(於本公告日期持有已發行股份數目約37.98%)，根據上市規則第14A章，中國海外發展及其附屬公司均為本公司的關連人士。因此，訂立新物業租賃合同將構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則，持續關連交易由二零一四年八月一日至二零一七年七月三十一日止各12個月期間的該上限即人民幣14,005,000元(約港幣17,646,000元)低於適用的百分比率的5%，持續關連交易僅須遵守申報、公告及年度審核規定，惟豁免獨立股東批准規定。根據上市規則第14A.71條，新物業租賃合同的詳情將載於本公司下次刊發的年報及帳目。

董事(包括獨立非執行董事)認為，就本公司股東而言，新物業租賃合同乃按一般商業條款於本公司日常業務過程中訂立，屬公平合理及符合本公司及其股東整體最佳利益。

### 背景

茲提述本公司日期為二零一一年八月二日的公告，內容有關業主與中國海外發展的附屬公司訂立物業租賃合同。

## 重續持續關連交易

物業租賃合同已於二零一四年七月三十一日屆滿。由於重續合同，於二零一四年八月一日，業主(本公司的附屬公司)分別與租戶訂立新物業租賃合同，由二零一四年八月一日起至二零一七年七月三十一日止為期三年。其主要條款概要如下：

### (1) 中海國際中心 (China Overseas International Center) 22樓新物業租賃合同

日期：二零一四年八月一日

出租人：業主

承租人：北京中海金石房地產開發有限公司 (中國海外發展的附屬公司)

條款：

物業地址	物業面積	用途	年租	租期
北京市西城區 平安里西大街28號 中海國際中心22樓	2,355.22平方米	辦公室	人民幣9,327,000元(相等於約港幣11,752,000元)或每月人民幣777,223元(相等於約港幣979,301元)。須按季支付有關租金。	二零一四年八月一日至二零一七年七月三十一日

### (2) 中海國際中心23樓01、02、03及09室新物業租賃合同

日期：二零一四年八月一日

出租人：業主

承租人：北京嘉益德房地產開發有限公司 (中國海外發展的附屬公司)

條款：

物業地址	物業面積	用途	年租	租期
北京市西城區 平安里西大街28號 中海國際中心23樓 01、02、03及09室	1,181.2平方米	辦公室	人民幣4,678,000元(相等於約港幣5,894,000元)或每月人民幣389,796元(相等於約港幣491,143元)。須按季支付有關租金。	二零一四年八月一日至二零一七年七月三十一日

## 訂立新物業租賃合同的理由

本集團主要於中國從事房地產開發及投資。中海國際中心由業主持作投資物業，作租金收入用途。向租戶出租物業將增加業主的租金收入及為本集團帶來穩定收益。新物業租賃合同的條款乃由業主與租戶按正常商業條款經公平磋商後釐定。物業租金乃經參考(1)物業的面積及位置；(2)其他租戶就中海國際中心其他地方市場應付的租金；及(3)現行市況後釐定。

## 估計上限

新物業租賃合同的年度上限為人民幣14,005,000元(約港幣17,646,000元)，即根據新物業租賃合同由二零一四年八月一日至二零一七年七月三十一日止各12個月期間應付的總租金。上限經參考新物業租賃合同所述租金總額及根據物業租賃合同由二零一一年八月一日至二零一四年七月三十一日止各12個月期間過往已付金額(即人民幣12,477,000元)後釐定。

本公司董事(包括獨立非執行董事)認為，新物業租賃合同的上限屬公平合理。

## 遵守上市規則

中國海外發展主要在中國從事物業開發及投資。租戶為中國海外發展的附屬公司，其主要業務為在中國進行物業開發。中國海外發展為本公司的控股股東，於本公告日期持有已發行股份數目約37.98%，根據上市規則第14A章，中國海外發展及其附屬公司均為本公司的關連人士。因此，訂立新物業租賃合同構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則，持續關連交易由二零一四年八月一日至二零一七年七月三十一日止各12個月期間的該上限即人民幣14,005,000元(約港幣17,646,000元)低於適用的百分比率的5%，持續關連交易僅須遵守申報、公告及年度審核規定，惟豁免獨立股東批准規定。根據上市規則第14A.71條，新物業租賃合同的詳情將載於本公司下次刊發的年報及帳目。

董事(包括獨立非執行董事)認為，就本公司股東而言，新物業租賃合同乃按一般商業條款於本公司日常業務過程中訂立，屬公平合理及符合本公司及其股東整體最佳利益。

此外，概無董事於新物業租賃合同中擁有任何重大權益，然而，在董事局會議上批准新物業租賃合同的郝建民先生及陳斌先生已就有關董事局決議案放棄投票。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人」、 「關連人士」、 「控股股東」、 「百分比率」、 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予其之涵義；
「董事局」	指	本公司董事局；
「上限」	指	本公告「估計上限」一節所述根據新物業租賃合同應付的租金上限；
「中國海外發展」	指	中國海外發展有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主版上市（股份代號：688），為本公司的控股股東；
「本公司」	指	中國海外宏洋集團有限公司，在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主版上市（股份代號：81）；
「持續關連交易」	指	本公告「重續持續關連交易」一節所述的交易；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「港幣」	指	香港法定貨幣港元；
「業主」	指	北京中京藝苑房地產開發有限責任公司，在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的附屬公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「新物業租賃合同」	指	業主分別與租戶就物業於二零一四年八月一日訂立的新物業租賃合同；
「中國」	指	中華人民共和國。於本公告內中國一詞僅屬地理名稱，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；

「物業」	指	北京市西城區平安里西大街28號中海國際中心 (China Overseas International Center) 22樓及23樓01、02、03及09室的物業；
「物業租賃合同」	指	業主分別與租戶就物業於二零一一年八月二日訂立的物業租賃合同；
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣；
「股份」	指	本公司之普通股；
「股東」	指	本公司不時之股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「租戶」	指	北京中海金石房地產開發有限公司及北京嘉益德房地產開發有限公司，均為中國海外發展的附屬公司；及
「%」	指	百分比。

\* 英文或中文譯名（視乎情況而定）僅供識別。

本公告所載人民幣與港幣之間乃按人民幣1元兌港幣1.26元的匯率換算。有關換算並不代表人民幣實際可按該匯率或任何匯率兌換為港幣。

中國海外宏洋集團有限公司  
董事局主席  
郝建民  
謹啟

香港，二零一四年八月一日

於本公告日期，本公司的董事局包括九名董事，分別為四名執行董事陳斌先生、向翊先生、王萬鈞先生及楊海松先生；兩名非執行董事郝建民先生及翁國基先生；以及三名獨立非執行董事鍾瑞明博士、林健鋒先生及盧耀楨先生。